

## Boezembocht 22 te Rotterdam

High-end nieuwbouw kantoor-  
gebouw in Nieuw-Kralingen.

Energie label A++++  
Zowel single- als multi-tenant



Kantoorruimte ca. 1.852 m<sup>2</sup>  
deelverhuur mogelijk vanaf ca. 900 m<sup>2</sup>

**HUURPRIJS € 175,00 per m<sup>2</sup> per jaar**

exclusief BTW en servicekosten



# Omschrijving

## Algemeen

Aan de rand van het Kralingse Bos staat een nieuwe Rotterdamse woonwijk: Nieuw Kralingen. De nieuwe wijk is stijlvol, geïnspireerd op het mooie Kralingen.

Aan de noordzijde van het plangebied is de Bosdreef verlegd. Als begrenzing van de nieuwe woonwijk staat een strook met lintbebouwing die fungeert als geluidwering tussen rijksweg A-20 en het woongebied, maar ook de bestaande bedrijven aan het zicht onttrekt.

Naast de woonwijk is er ook een eigentijds en modern kantoorgebouw ontwikkeld. Dit kantoorgebouw is in april 2024 opgeleverd en voldoet aan de laatste eisen als het gaat om duurzaamheid.

Het kantoorgebouw is uitgevoerd als een stedelijke wand tegenover de nieuwe woonblokken met een hoge begane grond en daarboven drie extra lagen met kantoren cq. commerciële ruimten. De nieuwe ontwikkeling biedt ondernemers de

kans om het volledig gebouw (single-tenant) alsmede gedeeltelijk te huren.

## Indeling

164,53 m<sup>2</sup> VVO commerciële ruimte gelegen op de begane grond.

736,34 m<sup>2</sup> VVO commerciële ruimte gelegen op de tweede verdieping.

736,34 m<sup>2</sup> VVO commerciële ruimte gelegen op de derde verdieping.

192,49 m<sup>2</sup> VVO commerciële ruimte gelegen op de vierde verdieping

1.852,24 m<sup>2</sup> VVO totaal, deel verhuur is mogelijk vanaf ca. 900 m<sup>2</sup>

Bovengenoemde metrages zijn vastgesteld conform de Nederlandse Eenheids Norm NEN-2580.

# Vervolg omschrijving

## Parkeren

Binnen het complex is sprake van een overdekte en gebouwde parkeervoorziening verdeeld over twee lagen. Op de begane grond bevinden zich 15 plaatsen en op de insteekverdieping bevinden zich 17 plaatsen. Een totaal van 32 plekken ofwel een royale norm van 1 plaats per 61 m<sup>2</sup> commerciële ruimte.

## Voorzieningen

Het object zal casco worden opgeleverd met onder andere de navolgende voorzieningen:

- Onderhoudsarme aluminium buitenkozijnen;
- Afgewerkte betonwanden;
- Liftinstallatie;
- 81 zonnepanelen;
- Dubbele toiletgroep per verdieping;
- Meterkast;
- Afgedopte leidingen t.b.v. pantry;
- Brand- en ontruimingsinstallatie;
- Brandslanghaspels;
- Pasjessysteem parkeergarage.

Alle installaties (ventilatie, warmte, koeling) maken onderdeel uit van het kantoorgebouw. In het kader van maximale flexibiliteit worden de installaties tot in de kantoorruimte gebracht waarna deze enkel nog verder verdeeld hoeven te worden door middel van luchtverdeelslangen en plafondroosters. Na gereedkomen kantoorzones dient één en ander ingeregeld te worden.

## Huurprijs

Kantoorruimte  
€ 175,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW en servicekosten.

Parkeerplaatsen  
€ 1.250,00 per plaats per jaar, exclusief BTW.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

## Bijkomende kosten

Een nader te bepalen voorschot voor de nader overeen te komen leveringen en diensten.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponereerd en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

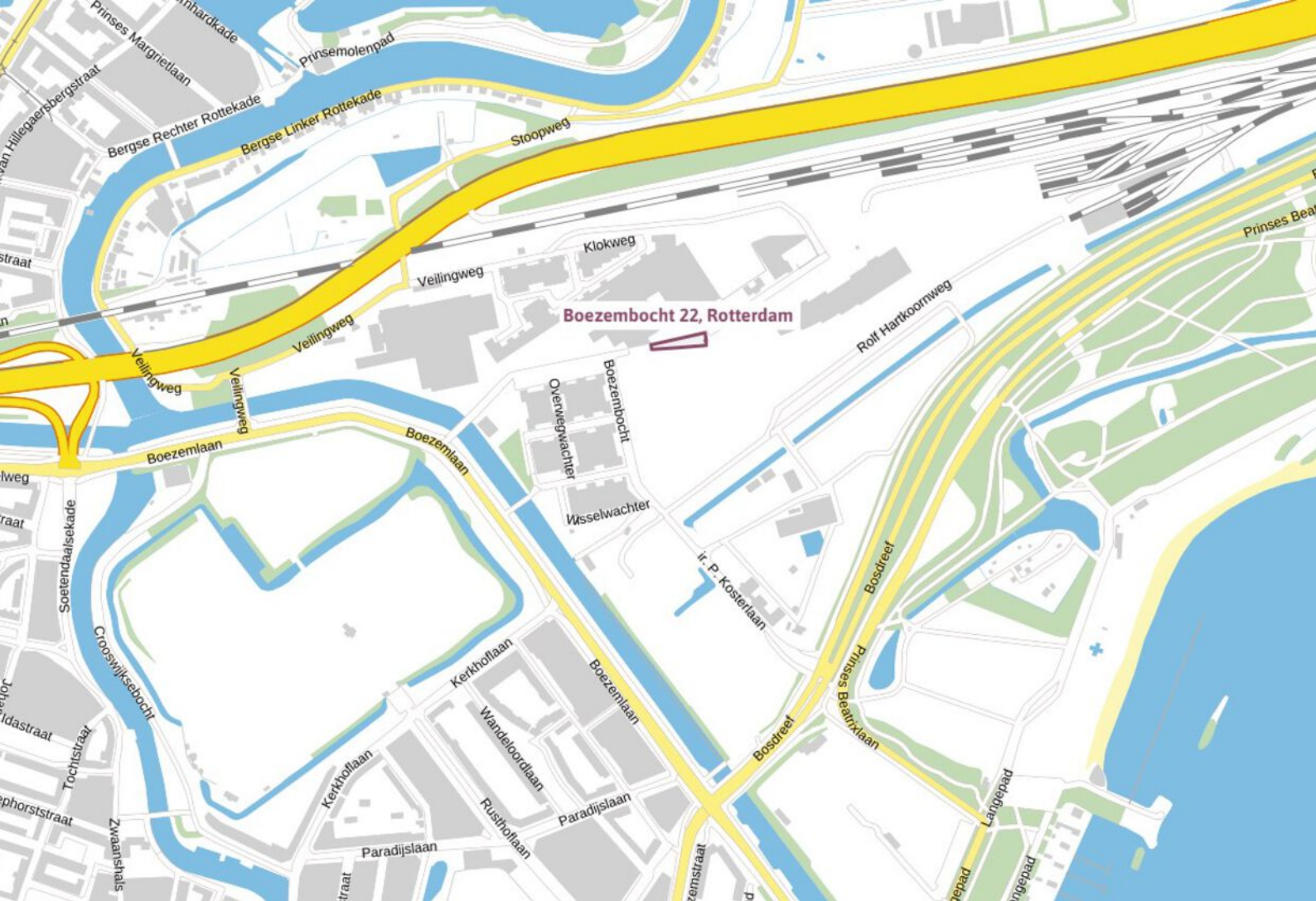
## Datum van oplevering

Per direct.

## Energielabel

Bij oplevering zal het object beschikken over een energielabel A++++.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



## Locatie

### Bereikbaarheid

Per auto:

De locatie/het te realiseren gebouw ligt in de nabijheid van zowel de A16 als A20.

Rijkswaterstaat is begonnen met het doortrekken van de A16 tussen de A13 bij Rotterdam The Hague Airport en de A16/A20 bij het Terbregseplein. Het doortrekken van de A16 bij Rotterdam Terbregseplein zorgt ervoor dat het wegennet wordt ontlast, wat de doorstroming van onder andere de A16/A20 verbeterd. De A16 zorgt voor een directe verbinding met het zuiden van het land.

De Rijksweg A20 zorgt voor een directe verbinding met Hoek van Holland-Gouda en heeft daarnaast een rechtstreekse verbinding met de A4 richting Den Haag-Amsterdam en zal door de realisatie van de blankenburgtunnel zorgen voor goede bereikbaarheid richting de Zuid-Hollandse Eilanden en Zeeland.

### Openbaar vervoer

Ook per openbaar vervoer (bus) is de locatie goed bereikbaar. Op loopafstand bevinden zich in de huidige situatie zowel een halteplaats voor de buslijn 38 alsmede station Noord (trein).

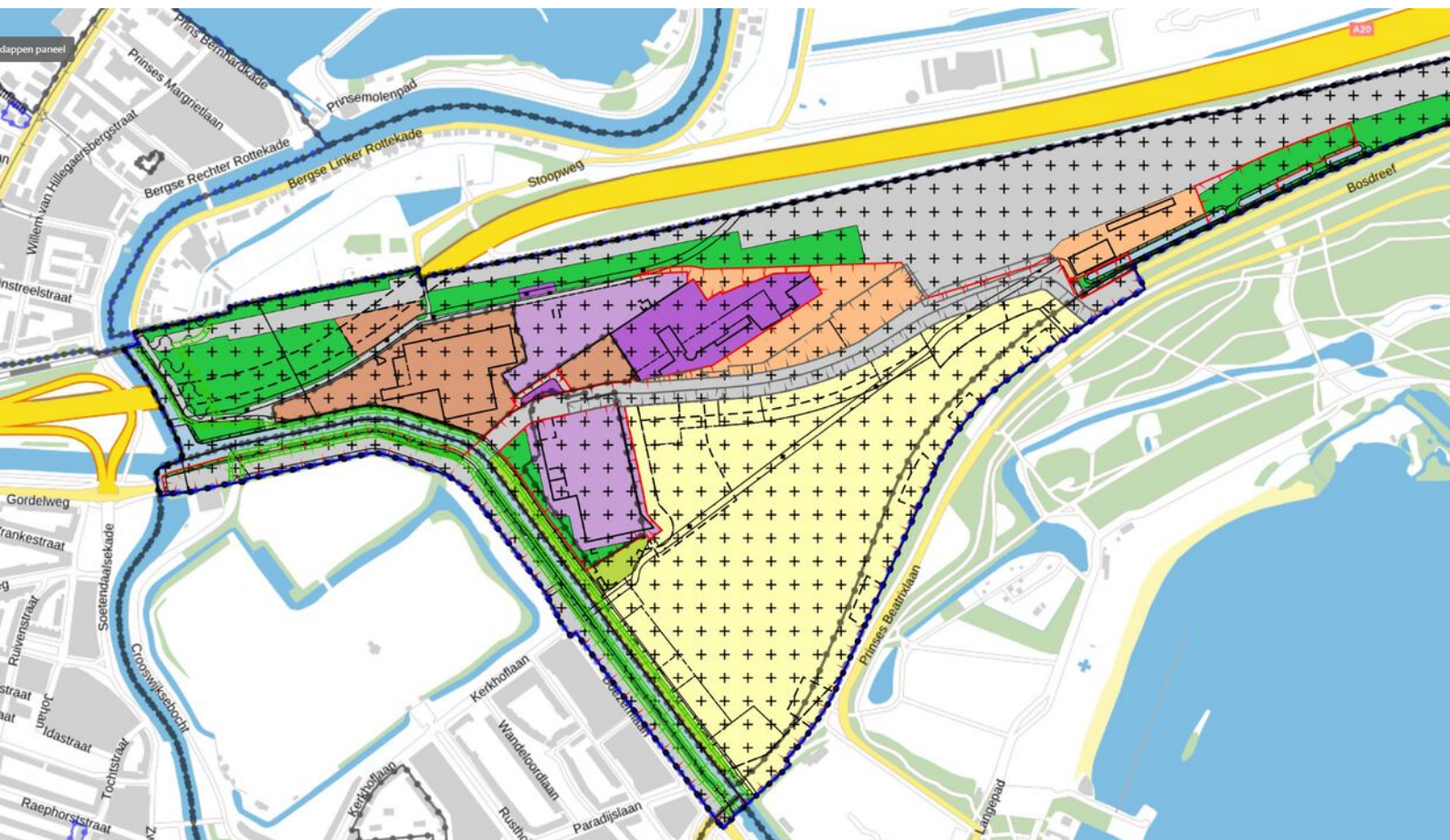
# Bestemming

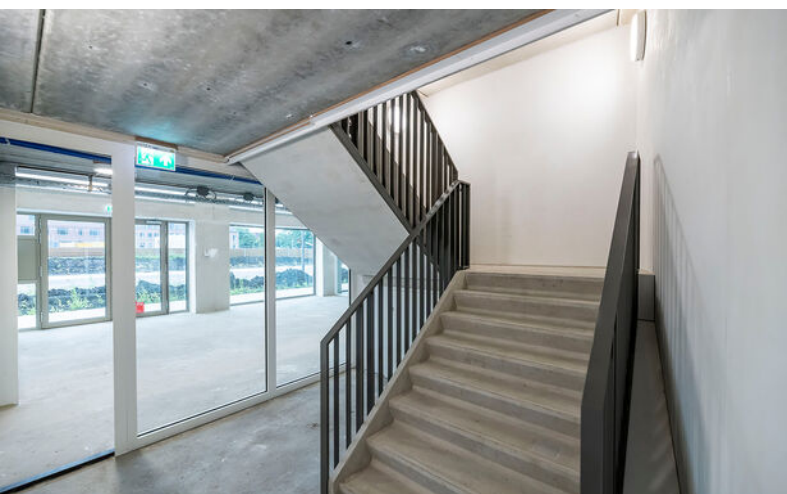
Het geheel valt onder de regels van het bestemmingsplan 'Boezembocht - Veilingterrein' van de Gemeente Rotterdam d.d. 9 september 2021 en is bestemd voor Gemengd - 1.

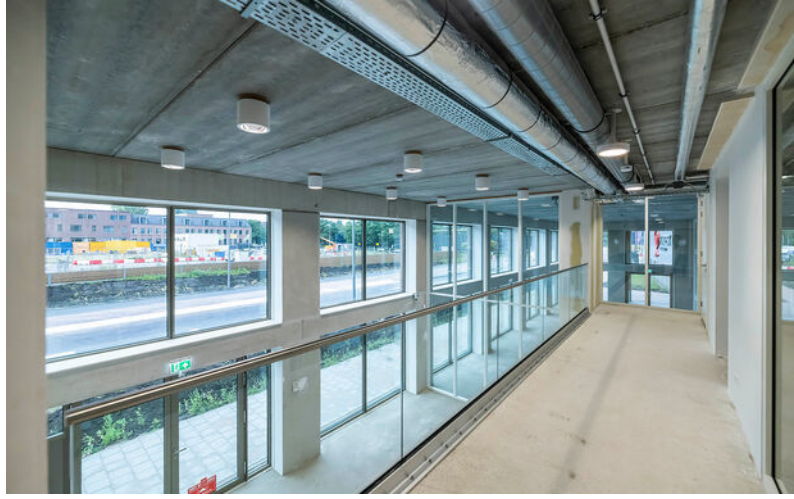
De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. bedrijven t/m categorie 2, zoals opgenomen op de lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, en de daarbij behorende opslag- en werkterreinen;
- B. dienstverlening;
- C. één sportschool/fitnesscentrum;
- D. één kantoor met een maximum 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- E. één horecavestiging, in de zin van een restaurant en/of lunchroom, met een maximum van 600 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- F. kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o met een maximum van 250 m<sup>2</sup> b.v.o. per vestiging.
- G. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - geluidsafscherming 1" tevens voor een geluidafwerende voorziening danwel geluidafwerende bebouwing;
- H. voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

Bron: [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)









Impressie

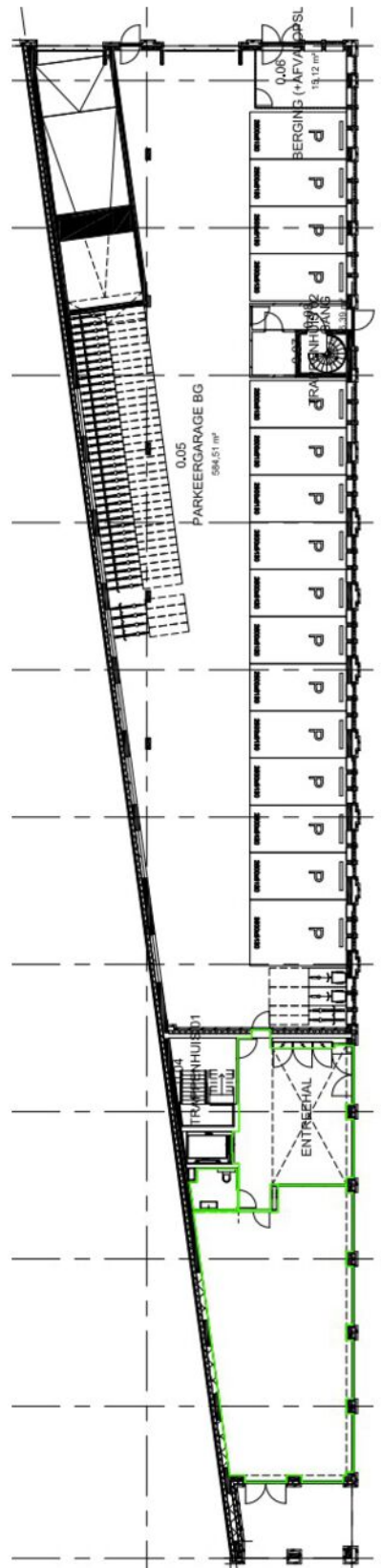


Impressie

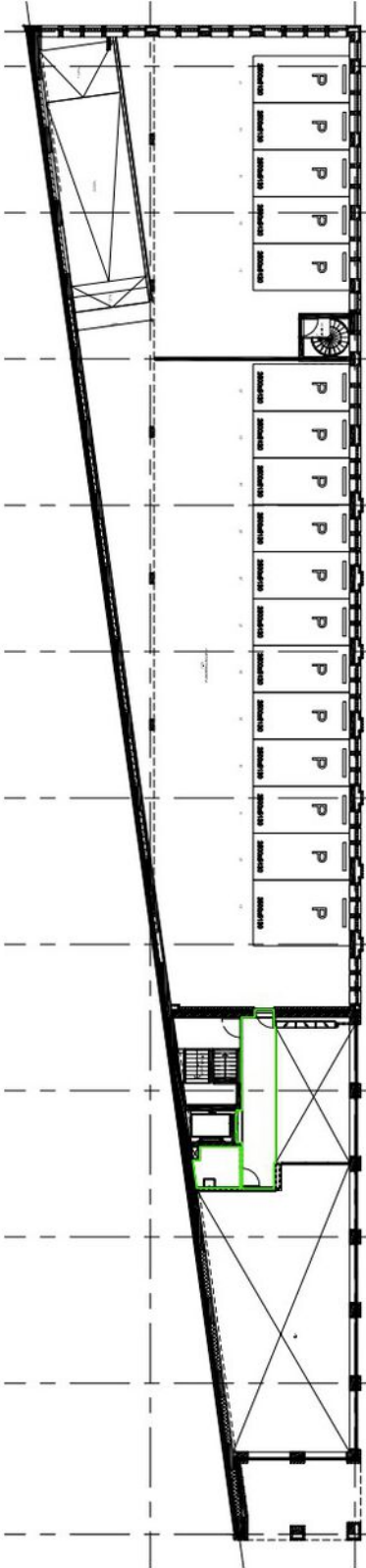




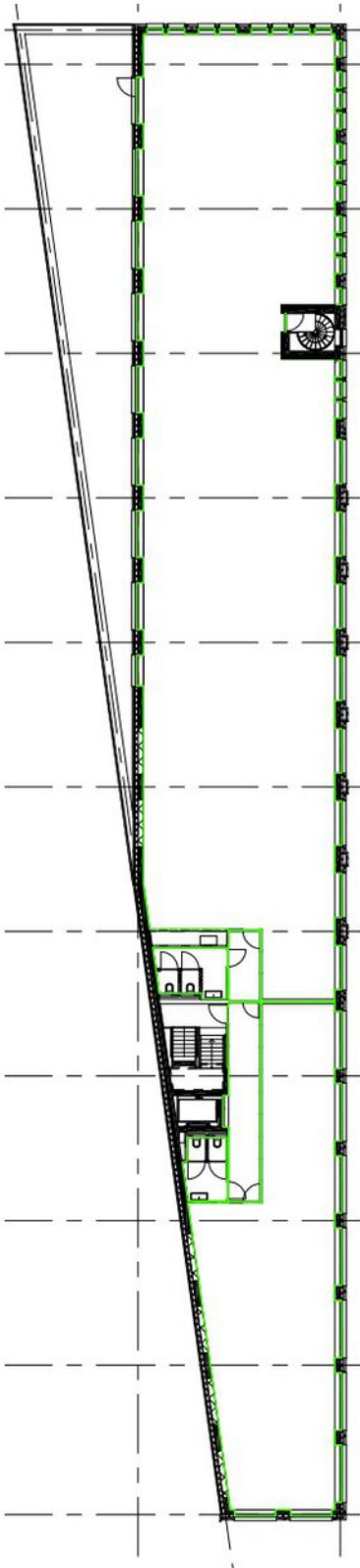
# Plattegrond begane grond



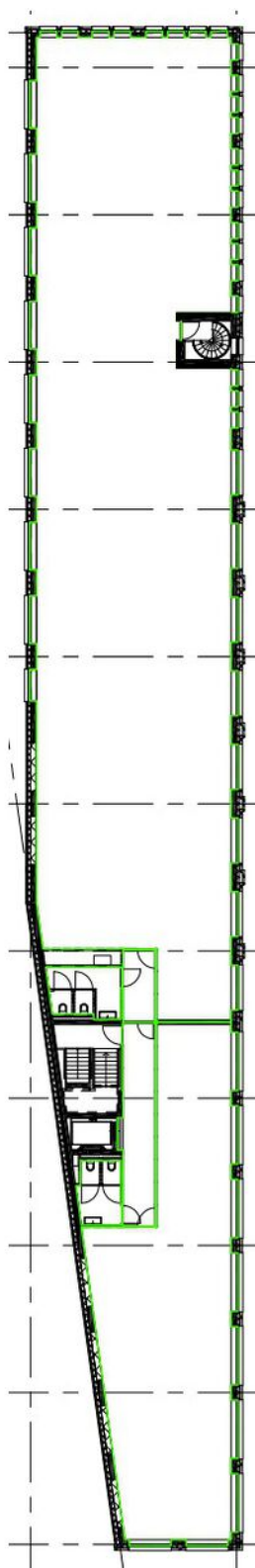
# Plattegrond 1e verdieping



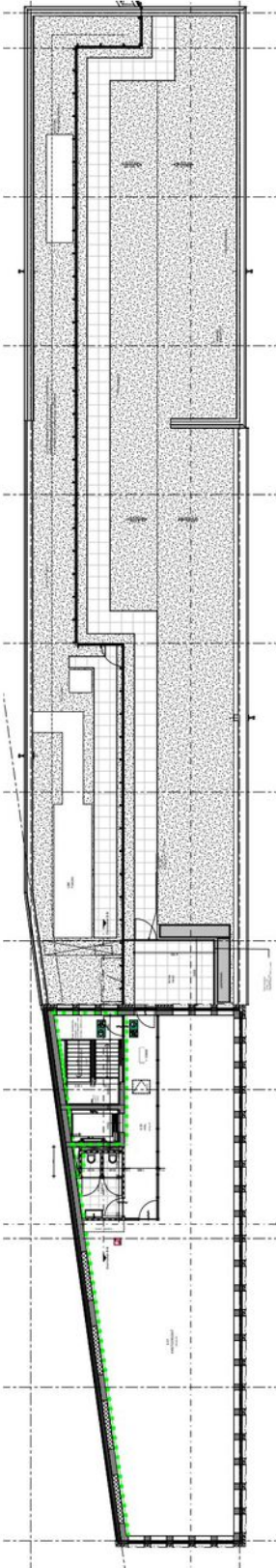
# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond 3e verdieping



# Plattegrond 4e verdieping



# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Niels Loenen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 145



**Dante van Steen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 160



**Ted Rommelse**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Chantal van der Bij**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 202



**Nils van den Berg**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 116



**Ilona van Kooten**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 117

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888